

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEHERMOSO

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TOMO IV



INGENIERÍA
TÉCNICA
CANARIA, S.A.

EQUIPO REDACTOR

Francisco J. González González Jaraba
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

José Miguel Díaz Martínez
Arquitecto

AGOSTO 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEHERMOSO, IS. DE LA GOMERA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL, EXCEPTO LOS ÁMBITOS DELIMITADOS Y CORRESPONDIENTES AL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PLAYA DE ALOJERA Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO, POR LA COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EL 20 DE JULIO DE 2006.

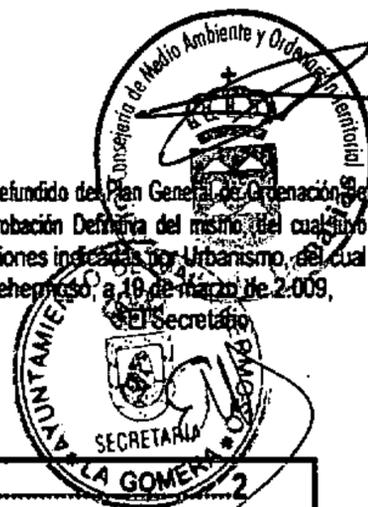
Y, ~~APROBADO DEFINITIVAMENTE~~ LEVANTADA LA SUSPENSIÓN EN APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA SUSPENSIÓN EN LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO, CLASIFICÁNDOSE COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA DE PLAYA DE VALLEHERMOSO, Y EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE PLAYA DE ALOJERA, POR LA COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EL 30 DE ABRIL DE 2009, MANTENIÉNDOSE LA SUSPENSIÓN DEL USO TURÍSTICO DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE PLAYA DE ALOJERA.



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

[Handwritten signature]
F. A. Domela García Marichal
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.



TITULO I CONTENIDO, EFECTOS Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL 2

- Artículo 1.- Naturaleza, Objetivos y Ámbito del Plan General 2
- Artículo 2.- Revisión y Modificación 2
- Artículo 3.- Documentos Integrantes del Plan General 3
- Artículo 4.- Interpretación 3

TITULO II RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO 5

- CAPITULO I CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 5
- Artículo 5.- Clases de suelo 5
- Artículo 6.- Categorías de Suelo Urbano 5
- Artículo 7.- Categorías del suelo urbanizable 6
- Artículo 8.- Categorías de Suelo Rústico 6

TITULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO 9

- CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES 9
- Artículo 9.- Régimen Jurídico del Suelo Rústico 9
- Artículo 10.- Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación 9
- Artículo 11.- Condiciones Particulares de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico 10
- Artículo 12.- Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico 11
- Artículo 13.- Condiciones Particulares para los usos, actividades, construcciones e instalaciones agrarias en Suelo Rústico 12
- Artículo 14.- Condiciones Particulares del Turismo Rural y del Turismo Asimilable 20
- Artículo 15.- Condiciones Particulares para los Accesos en Suelo Rústico 20
- Artículo 16.- Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico 21
- CAPITULO II SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES 22
- Artículo 17.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) 22
- Artículo 18.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE) 23
- Artículo 19.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP) 24
- Artículo 20.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC) 25
- Artículo 21.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (SRPL) 25
- CAPITULO III SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS 26
- Artículo 22.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) 26
- Artículo 23.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH) 28
- Artículo 24.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) 29
- CAPITULO IV SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO 30
- Artículo 25.- Régimen de los Asentamientos Rurales (AR) 30

TITULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 33

- Artículo 26.- Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable 33
- Disposiciones Transitorias 33
- Glosario 35

TITULO I CONTENIDO, EFECTOS Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.



Artículo 1.- Naturaleza, Objetivos y Ámbito del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación se redacta al amparo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTG-LENAC, Decreto Legislativo 1/2000).
2. A las actividades turísticas les es también de aplicación el régimen singular establecido por la Ley 6/2002, sobre Medidas de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la Isla de La Gomera.
3. Su objeto y contenido son los especificados en el citado artículo 32 y siguientes del mencionado TRLOTG-LENAC.
4. Los efectos de la aprobación definitiva del plan serán los contenidos en el apartado 1 del artículo 44 del TRLOTG-LENAC.

Artículo 2.- Revisión y Modificación.

1. A los diez años de vigencia del Plan General de Ordenación o cuando lo determine la legislación urbanística, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las circunstancias enunciadas en el artículo 46 del TRLOTG-LENAC.
2. Se entenderá por Modificación del Plan General de Ordenación aquella alteración de la ordenación que no conlleve modificación de cualquiera de los elementos de su estructura general, según se dispone en el artículo 46 del TRLOTG-LENAC.
3. No se considerarán modificaciones del Plan:
 - a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General.



b. Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de los terrenos destinados a los Sistemas Generales, espacios libres públicos o cualquier reserva de suelo de cesión obligatoria y gratuita.



c. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas; sin que supongan cambiar el sentido de las mismas.

Artículo 3.- Documentos Integrantes del Plan General.

1.- Las determinaciones del Plan General se desarrollan en los siguientes documentos:

- A.- Memoria de Información y Contenido Ambiental (Tomo I y Tomo II)
- B.- Memoria de Ordenación. (Tomo III)
- C.- Normativa de la Ordenación Estructural. (Tomo IV)
- D.- Planos de Ordenación Estructural. (Tomo VI-A y Tomo VI-B)
- E.- Ordenación Pormenorizada. (Tomo V)
- F.- Planos de la Ordenación Pormenorizada. (Tomo VII)
- G.- Catálogo de Edificaciones Protegidas y Catálogo de Edificaciones Censadas en aplicación del Decreto 11/97. (Tomo VIII y Tomo IX)

Sin perjuicio de lo citado, el Catálogo de Edificaciones Protegidas, se considera como parte integrante de las presentes, teniendo como objeto la catalogación de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de preservación.

Artículo 4.- Interpretación.

1. La interpretación del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.



2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General de Ordenación, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.
3. Los distintos documentos del Plan General de Ordenación integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita. Normas Urbanísticas y Memoria.
 - Planos.
 - Regularidad y/o continuidad de los trazados.
 - Criterios generales de planeamiento.
 - Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.
4. Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si surgieran entre determinaciones de superficies fijas y en porcentajes o coeficientes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.



5. La delimitación gráfica de sectores, unidades de actuación y sistemas generales podrá ser ajustada, si existe imprecisión por la escala de los planos, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo siempre que no se cambie significativamente (en más o menos un 3% del total) el tamaño o forma de los mismos.

TITULO II RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

CAPITULO I CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Artículo 5.- Clases de suelo.

1. El Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria de Ordenación, divide el término municipal en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.
2. A su vez, el Plan General complementa la clasificación dividiendo el suelo en distintas categorías, de acuerdo con los criterios del TRLOTIC-LENAC.

Artículo 6.- Categorías de Suelo Urbano.

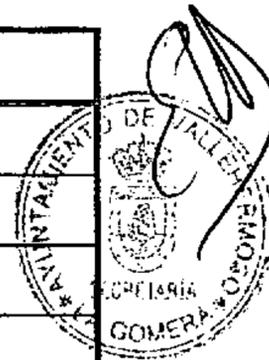
- 1.- El suelo urbano, clasificado por el presente Plan General, se categoriza en las siguientes:
 - a) **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el artículo 50 del TRLotc-Lenac, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
 - b) **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano. Los suelos urbanos no consolidados están destinados a los siguientes usos:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

Clase y Categoría de suelo	Denominación	Usos
Urbano no Consolidado	UA-1 Casco	Residencial
Urbano no Consolidado	UA-2 Casco	Residencial
Urbano no Consolidado	UA-3 Casco	Residencial
Urbano no Consolidado	La Rajita	Turístico
Urbano no Consolidado	Alojera	Mixto



Artículo 7.- Categorías del suelo urbanizable.

1. El Suelo Urbanizable clasificado por el presente Plan General corresponden a la categoría de sectorizado por haberse producido la delimitación de sectores.
2. Como se ha producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos, el suelo sectorizado quedará como ordenado (SUSO) en los dos sectores de La Dama.
3. Los suelos urbanizables sectorizados se destinarán a los siguientes usos:

Clase y Categoría de suelo	Denominación	Usos
Urbanizable Sectorizado Ordenado	SUSO-R-LD-1	La Dama I
Urbanizable Sectorizado Ordenado	SUSO-R-LD-2	La Dama II

Artículo 8.- Categorías de Suelo Rústico.

En el suelo rústico, clasificado así por el presente Plan General, se establecen las siguientes categorías:

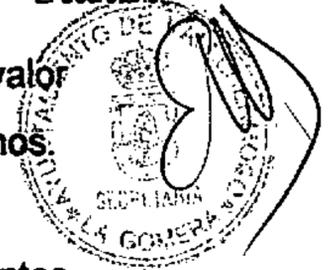
- 1) Suelo Rústico de Protección Natural (RP-N), para la preservación de valores naturales o ecológicos ó por estar afectos a la Declaración de Espacios Naturales Protegidos.
- 2) Suelo Rústico de Protección de Entorno (RP-E), para la preservación de valores naturales en las zonas periféricas de protección del Parque Nacional del Garajonay, distinguiendo entre los que tengan aptitud agraria o no.



DELEGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario



- 3) **Suelo rústico de protección Paisajística (RP-P)**, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
- 4) **Suelo rústico de protección cultural (RP-C)** para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.
- 5) **Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (RP-L)** para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable.
- 6) **Suelo Rústico de Protección Agraria (RP-A)** para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
- 7) **Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RP-H)**, para la protección de los cauces hidráulicos desde su nacimiento hasta su desembocadura al mar.
- 8) **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (RP-I)**, para la protección de las infraestructuras viarias existentes, así como para el establecimiento de zonas de protección y reserva que garanticen la funcionalidad de las citadas infraestructuras.
- 9) **Suelo Rústico de Protección Minera (RP-M)**, para la ordenación del aprovechamiento minero.
- 10) **Suelo Rústico de Asentamiento Rural (R-AR)**, referido a entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, los cuales son:

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALLEHERMOSO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,

El Secretario,



SECTOR	ASENTAMIENTO RURAL	PLANO
VALLEHERMOSO	LOS MENORES	1
	VALLE ABAJO	2
	LOMO DEL BARRO - EL BISANTO	3
	EL TEJAR	4
ARGUAMUL	ARGUAMUL	5
	GUILLAMA	6
TAZO	TAZO - TAZO II	7
	LA VEGUETA	8
	CUBABA - CUBABA II	9
	EPINA	10
ALOJERA	HONDURAS	11
	EL CABECITO - ALDANA	12
	SAN BORONDON	13
	LA PLAZA	14
	LOS PALMEROS	15
	EL MONO - CASAS DE LAS RENTAS	16
	LAS TOSCAS - LOMO DE LAS VACAS	17
MACAYO	MACAYO	18
	LA QUILLA	19
	LOS BELLOS	20
	LOMITO MACAYO	21
TAMARGADA	PIE DE LA CUESTA	22
	LOS DESCANSADEROS - LA HOYA DE LOS MOCANES	23
	SIMANCAS	24
	MAZAPECES	25
INGENIO	EL TANQUE	26
	LA SOQUILLA	27
	CHAPINES	28
	EL CABEZO	29
	ROSA DE LAS PIEDRAS	30
	CHIDIENDO - EL LOMITO	31
	LA BANDA DE LAS ROSAS	32
	LA CALLE DEL HELECHO	33
LOS LOROS	34	
LA DEHESA	EL CERCADO	35
	LA DEHESA II Y III	36
	EL GRANALETE - LA DEHESA	37
	JAGUE	38
	GUARCHICO	39
	PAVON	40
	APARTADEROS	41
	MANANTIALES	42
IGUALERO	43	
GERIAN	GERIAN	44
SANTA CATALINA	LA ORILLA DE EQUINE	45



TÍTULO III RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO.



CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 9.- Régimen Jurídico del Suelo Rústico.

Integrarán el suelo rústico del Municipio de Vallehermoso los terrenos que, por ser merecedores de protección por sus valores naturales, paisajísticos, culturales e históricos, por la preservación de sus valores agrícolas, ganaderos y otras riquezas naturales, así como la protección de las infraestructuras, deben ser mantenidos al margen de los procesos de urbanización, conforme al artículo 62 y siguientes del TRLOTIC y ENC.

El régimen de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos se ajustará a lo dispuesto en el TRLOTIC y ENC y a sus instrumentos de ordenación específicos. Hasta tanto sean adaptados estos instrumentos al TRLOTIC y ENC, se le aplicará a estos ámbitos transitoriamente el régimen del Suelo Rústico de Protección Natural.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que pueden materializarse en el Suelo Rústico deberán, en todo, caso ajustarse a las determinaciones del TRLOTIC y ENC, así como a lo establecido en las presentes normas. No se podrán realizar construcciones, instalaciones ó transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando las mismas no estuviesen expresamente autorizadas por el Plan General de Ordenación.

Artículo 10.- Proyectos de Actuación Territorial

Los Proyectos de Actuación Territorial que se permiten son los destinados a actuaciones de interés general contemplados en el artículo 67 del TRLOTIC y ENC, que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico. Las condiciones generales de edificación se definen en los artículos siguientes, conforme a la naturaleza de la actividad.



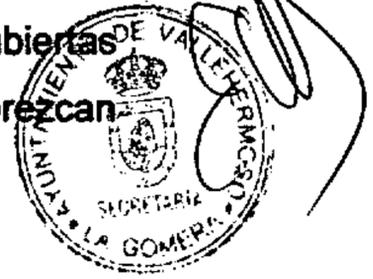
Artículo 11.- Condiciones Particulares de los usos, actividades, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

En particular, el presente Plan General establece que todo aprovechamiento y uso en suelo rústico deberá respetar, además de las determinaciones de directa aplicación y de carácter subsidiario establecidas en el art. 65. del TRLOTCL-LENC las siguientes determinaciones, salvo determinación más concreta establecida para cada una de las categorías de suelo rústico, en las presentes normas:

- En caso de construcciones e instalaciones agrarias, deberán ser precisas para el ejercicio de la actividad agraria, necesarias para las explotaciones de tal características y guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a la explotación a la que sirven. El órgano competente por razón de la materia emitirá el correspondiente informe de adecuación y compatibilidad, con carácter previo a la obtención de la Calificación Territorial o Licencia Municipal en su caso.
- Respetar un retranqueo mínimo de tres (3) y máximo de cinco (5) metros a linderos y diez (10) metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco (5) metros respecto de este eje.
- Se debe tratar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte
- Cuidar el diseño de las edificaciones, construcciones e instalaciones deben mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior.
- Para emplazamientos situados a menos de 500 m. de algún yacimiento arqueológico de los señalados en el Inventario del Patrimonio Arqueológico¹ de Vallehermoso, será preceptivo el informe del Área del Cabildo de La Gomera competente en materia de Patrimonio Histórico.



- o Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.



Artículo 12.- Condiciones Particulares para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en suelo rústico.

De conformidad con el artículo 66.8 y 67.5.d) del TRLOTG y ENC, se regulan en el presente artículo las condiciones particulares para los usos, actividades e intervenciones en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del Plan General, tales como:

1.- Se permitirá la **rehabilitación para su conservación**, incluso profunda, de edificios en situación de fuera de ordenación, con antigüedad anterior a 1.950 y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el Plan General o apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

2.- Para que un edificio en situación de fuera de ordenación pueda ser objeto de una rehabilitación, deberá acreditarse que el mismo es susceptible de tal actuación y, en concreto se mantenga sus paredes estructuralmente aptas y en toda su altura.

A los efectos de este artículo, se considera **rehabilitación** el acondicionamiento de un edificio para su utilización, coincidente o no con el uso original, manteniendo en todo caso la apariencia exterior y unidad espacial originales, así como los elementos arquitectónicos con valor significativo, estético, compositivo o testimonial.

3.- Se podrán efectuar obras de restauración, conservación, consolidación y sustitución puntual de elementos estructurales portantes y obras de acondicionamiento que signifiquen una mejora en las condiciones de habitabilidad o funcionalidad mediante redistribución interior, implantación de nuevas instalaciones o modificación parcial de las alturas libres interiores.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

4.- Podrán realizarse igualmente obras puntuales y justificadas de modificación o apertura de huecos, sin alterar la composición y diseño de las fachadas. No se podrá incrementar el volumen general bajo cubierta ni los elementos arquitectónicos exteriores e interiores determinantes del valor del edificio, salvo lo determinado en los párrafos siguientes.



5.- La rehabilitación en ningún caso podrá incluir la demolición y sustitución de elementos arquitectónicos fundamentales de la construcción existente, en particular los muros exteriores, así como la alteración del aspecto exterior del inmueble mediante el incremento de altura de dichos muros. Se admitirá la ampliación para mejorar las condiciones de habitabilidad y servicio; en todos los casos se permitirá una ampliación mínima de 20 m² y una máxima del veinticinco por ciento de la superficie ya construida.

6.- El uso de turismo rural se permitirá en las condiciones establecidas en estas Normas, pero dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial y el Planeamiento Territorial vigentes. Así mismo, se garantizarán las condiciones de infraestructuras y servicios establecidas en éstos.

Artículo 13.- Condiciones Particulares para los usos, actividades, construcciones e instalaciones agrarias en Suelo Rústico.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria deberán cumplir las disposiciones de la legislación sectorial que les sea de aplicación, la regulación de las actividades clasificadas, en su caso, así como las determinaciones de este Plan General aplicables a cada caso, y las especificaciones que se expresen a continuación. En todo caso, dado el uso agrícola de los usos, actividades, construcciones e instalaciones pretendidas, la autorización de las mismas requerirá un Informe preceptivo de del órgano competente en materia de Agricultura que justifique:

- La adecuación de las mismas a las presentes **Condiciones**.
- La vinculación de la edificación con la explotación agrícola o ganadera, debiendo acreditarse la puesta en explotación de los terrenos o la actividad ganadera, o el mantenimiento de la actividad agraria o ganadera.
- Informe sobre la existencia de otras edificaciones y sus usos.



El cómputo total de la superficie máxima construida en una unidad apta para la edificación, no podrá superar el 0,1 m²/m² de edificabilidad y en todo caso el 10% de ocupación de la Unidad.



1. Movimientos de tierras, roturaciones, sorribas.

- Las sorribas se realizarán con una altura máxima de 60 cm. medidos en cada punto de la parcela.
- Se permiten nuevas roturaciones de terrenos en parcelas de superficie no inferior a 2.000 m² y con pendientes inferiores al 15%.

2. Muros de contención y abancalamientos.

2.1.- Muros de contención, siempre que sean obras complementarias o accesorias de las obras permitidas en cada categoría de suelo, con las siguientes características:

- Altura máxima de tres (3) metros medidos desde cualquier punto del terreno.
- Se ejecutarán con piedra seca o en todo caso, revestidos con piedra del lugar, no permitiéndose acabados en hormigón visto, bloque o pinturas.

2.2.- En el caso de bancales de uso agrícola, se dará preferencia al sistema constructivo tradicional de la Isla de la Gomera.

- Se permite la realización de nuevos bancales con una altura máxima de 3 metros desde cualquier punto del terreno.
- Los muros de contención de los bancales se realizarán preferentemente de piedra seca o en todo caso estarán revestidos de piedra del lugar, no permitiéndose acabados en hormigón visto, bloque o pinturas.

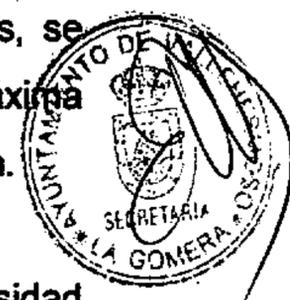
3. Cerramientos de parcela o vallados, corrales, rediles e invernaderos.

Los cerramientos de parcelas y vallados, cuando se trate de parcelas que cumplen con la condición de unidad mínima establecida, podrán ser de obra, de piedra seca o acabados en piedra natural hasta medio metro (0,5 m) de altura respecto al terreno natural, pudiendo complementarse con elementos de vegetación o con malla metálica hasta una altura máxima de dos metros (2 m).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario,



En cuanto a los vallados sin cumplir la unidad mínima o por razones agrarias, se permite el cerramiento mediante el vallado metálico no opaco con una altura máxima de 2,00 metros sobre el terreno, con medida mínima de hueco de la malla de 5 cm.

Solo se permitirán los vallados de bancales siempre que se justifique su necesidad para protección frente animales, salvo aquellos de fondos de barranco y laderas donde estarán expresamente prohibidos.

Los corrales y rediles, tendrán las mismas características que los cerramientos y vallados, que en ningún caso podrá ocupar una superficie superior al 50% de la finca, con un máximo de 25,00 metros cuadrados.

En general no se permite la ejecución de invernaderos, sin embargo, se toleran los existentes, y en concreto los de los suelos agrícolas de la zona de La Dama, que aún quedando en situación de instalaciones fuera de ordenación, podrán realizar obras de conservación y mejora, sin ampliación.

4. Cuartos de aperos, bodegas y lagares.

Se permitirán cuartos para el almacenamiento de aperos, bodegas y lagares con las condiciones siguientes:

4.a.- Deberán estar vinculados a una unidad de explotación o producción debiendo acreditar la puesta en marcha de la explotación o el mantenimiento de la actividad agraria con informe del órgano competente en materia de agricultura. Además se requerirá Informe sobre la existencia de otras edificaciones y sus usos.

4.b.- La unidad mínima de explotación que será apta para la edificación es de 1.500 m² ; esta unidad puede computarse con la suma de la superficies de diversas fincas. La o las fincas utilizadas para la conformación de una unidad apta para la edificación no podrán ser utilizadas en otra operación con el mismo fin.

4.c.- Sólo se permitirá un cuarto de aperos por unidad. Podrá solicitarse para una misma unidad de explotación un cuarto de aperos, una bodega y un lagar.

4.d.- La superficie máxima construida será, en función de la unidad de explotación, que será de:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



- En unidades de explotación de 1.500 a 3.000 m², una superficie de 10 m².
- En unidades de explotación de 3.000 a 5.000 m², una superficie de 15 m².
- En unidades de explotación de 5.000 a 10.000 m², una superficie de 20 m².
- En unidades de explotación de más de 10.000 m², una superficie de 30 m².
- En parcelas afectadas por la ZPP PN del Garajonay, la superficie construida máxima será de 12 m².

4.e.- La separación mínima a linderos será de tres (3) metros, mientras que a camino será de seis (6) metros.

4.f.- La altura máxima será de dos cincuenta (2,50 m.) metros al alero y la inclinación de la cubierta será de 30°.

4.g.- Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a un metro setenta de altura (1,70) y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de 1/10, la puerta tendrá un ancho máximo de uno cuarenta (1,40) metros.

4.h.- La caseta se revestirá de piedra natural y su cubierta será inclinada a una o dos aguas y de teja roja. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La carpintería sólo se podrá pintar con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

4.i.- Los cuartos de aperos podrán tener un sótano que mantenga la misma ocupación que las indicadas y que se encuentran totalmente enterrados bajo la rasante del terreno. Se podrán utilizar cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no sean elementos arqueológicos, etnográficos o hábitats de especies amenazadas.

5. Almacenes agrícolas* y ganaderos y sus edificaciones auxiliares (baños, vestuarios, cabezal de riego, oficina, etc.)

Se permiten en las siguientes condiciones:

- Unidad mínima apta para edificación, ya sea de explotación individual o colectiva: 10.000 m².
- Superficie máxima construida: 200 m².
- Altura máxima de 3,50 metros en una (1) planta.
- Separación mínima a linderos: 3 metros, mientras que a camino será de seis (6) metros.
- Pendiente máxima del terreno para implantar edificación: 30%
- La cubierta será inclinada con teja roja a dos aguas en todos los casos.



- No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales de la zona, tales como la piedra, el blanco y los colores ocres.



En todo caso, la construcción quedará vinculada a la actividad que se desarrolla en los citados terrenos, debiendo acreditarse la puesta en explotación de los terrenos que sirve de soporte a la construcción, o la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de los terrenos. Estos extremos deberán acreditarse por certificación y/o informe de agricultura emitido por el órgano competente.

* Este epígrafe se refiere a almacenes e industrias vinculadas a los usos primarios, siempre que se justifique su ubicación por la cercanía de las áreas rústicas donde se producen los insumos. Los almacenes de empaquetado se consideran una instalación industrial, por ello deberán emplazarse necesariamente en suelo con este uso industrial.

6. Alpendes y granjas familiares.

Destinados a explotaciones ganaderas de carácter familiar, de hasta 10 cabezas de ganado bovino o vacuno y hasta 30 cabezas de ganado caprino y hasta 5 madres de ganado porcino, se permiten en las siguientes condiciones:

- Unidad apta para la edificación (mínima): 1.500 m² de parcela.
- La superficie máxima construida será de:

Alpende 10 m², en parcela mínima de 1.500 m².

Alpende 11 a 15 m², en parcela mínima de 3.000 m².

Alpende 16 a 30 m², en parcela mínima de 5.000 m².

Alpende 31 a 200 m², en parcela mínima de 10.000 m².

- La altura máxima será de 2,50 m.
- La cubierta será inclinada a 1 ó 2 aguas con teja roja en todos los casos.
- No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales tales como la piedra, la madera y los colores ocres.
- Separación mínima a linderos: 3 metros.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario



7. Granjas y explotaciones agrarias.

1.- Para las instalaciones y explotaciones destinadas a la ganadería, con carácter general, se deberá cumplir la legislación sectorial correspondiente, así como las condiciones siguientes:

2.- Se entiende que las instalaciones ganaderas al menos deberán contar por algunos de los siguientes elementos, que deberán guardar la debida proporcionalidad con el tipo de ganadería, número de cabezas y las condiciones dadas en esta Normativa, estas son: Cuadra o alpendre, patio de ejercicio o potrero, cuarto o almacén (comida, camas, etc.), silos, sala de ordeño, quesería, celdas para machos, lazareto, sala de cría y recría, estercolero y/o balsa de estiércol y purines, depósito de agua, vado sanitario, etc. Además de las dependencias higiénicas y sanitarias necesarias para los trabajadores (aseo, vestuario o similar).

3.- Las instalaciones ganaderas se clasificarán en función del número total de animales que albergan, para las especies indicadas, según el cuadro adjunto:

TIPO EXPLORACIÓN	TIPO		
	FAMILIAR	ARTESANAL	INDUSTRIAL
CABEZAS			
Bovino, caprino, ovino	≤ 10	≤ 75	≥ 75
Porcino	≤ 10	≤ 40	≥ 40
Madres de conejo	≤ 50	≤ 150	≥ 150
Madres de gallina	≤ 300	≤ 800	≥ 800
Madres de pollo	≤ 500	≤ 2.000	≥ 2.000

4.- La superficie máxima construida para las instalaciones ganaderas estabuladas familiares y artesanales no podrá superar los 200 m², salvo para las destinadas a ganado bovino que se admitirá hasta un máximo de 350 m². La distribución de la superficie construida se adaptará a los siguientes parámetros:



DEJUGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,

El Secretario,

ESPECIE	Las Unidades se expresan en m ² por animal		
	CUBIERTO	PATIO	PRORRATEADO
Porcino Intensivo ¹	2,5 - 3	—	4 - 4,5
Caprino	1,5 - 1,7	3	6,5 - 7
Conejos	—	—	1,7 - 2,2 ²
Vacuno	5 - 6	6 - 7	13 - 15
Ovino	1 - 1,5	1,5 - 2	3,75 - 4,25
Pollos Engorde	—	—	0,06 - 0,05 ²
Ponedoras	—	—	0,08 - 0,125 ²



¹ Intensivo, con alojamiento en cubículos

² Animales que no tienen patio

³ Superficie ocupada máxima

5.- La ocupación máxima de las edificaciones en parcelas destinadas a la actividad pecuaria será del 20% (0,20 m²/m²) de la superficie útil de la finca. A tales efectos no computan como superficie útil las laderas o cauces de barranco, o bien las zonas que presenten elementos vegetales sometidos a un grado intenso de protección.

6.- Las explotaciones ganaderas deberán emplazarse en parcelas que obligatoriamente limitarán por alguno de sus lados con una vía apta para el tráfico rodado.

7.- Las edificaciones ganaderas no deben presentar tipologías o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, y tampoco se permite el empleo en las edificaciones de materiales o elementos de deshecho.

9.- Los cerramientos y vallados para los corrales, rediles y patios de ganado tendrán las mismas características que los cerramientos y vallados definidos en el punto 3 de este artículo, pero en ningún caso este tipo de instalaciones valladas podrán ocupar una superficie superior al 50% de la finca, a razón de 3-5 m² por cabeza de ganado, salvo que el informe contrario de la Consejería competente y justifique otras cifras para el correcto funcionamiento de la instalación. Este potrero (parque de ganado) podrá ser cubierto o descubierto según las necesidades del animal, sin que esta superficie compute a efectos de edificación permitida.



10.- Los proyectos para su edificación contendrán especialmente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni a bordes de caminos. En todo caso, cumplirán cuanto les fuese de aplicación in las disposiciones de carácter sectorial.



8. Construcciones e Instalaciones de uso y producción agropecuaria (Queserías, bodegas o análogas).

Serán autorizables las construcciones e instalaciones de industrias de transformación de productos tales como quesos, mermeladas, miel o guarapos u análogos que reúnan las siguientes condiciones:

- Unidad mínima apta para edificación: 1.500 m² de parcela. Se deberá acreditar la vinculación de la edificación con la explotación agrícola o ganadera mediante informe del órgano competente en materia de agricultura en el que se haga constar la puesta en explotación de los terrenos o la actividad ganadera, o el mantenimiento de la actividad agraria o ganadera.

Además se requerirá informe sobre la existencia de otras edificaciones y sus usos.

- Superficie máxima construida: 200 m².
- Altura máxima de 3,50 metros en una (1) planta.
- Separación mínima a linderos: 3 metros y a caminos 6 metros.
- Pendiente máxima del terreno y media de la explotación de 30% como máxima.
- La cubierta será inclinada con teja roja a dos aguas en todos los casos.
- No se permiten materiales exteriores reflectantes y se tenderá al empleo de materiales y colores tradicionales de la zona, tales como la piedra, el blanco y los colores ocres.

9. Estanques, depósitos de agua, balsas y pozos.

Se permite la construcción de estanques y depósitos de agua con las siguientes condiciones:

- Se separarán como mínimo 3 metros de los linderos y 6 metros de los caminos.
- Deberán estar vallados en las zonas accesibles con valla metálica de 1,50 metros de altura.
- Se deberá mantener una distancia mínima de seguridad a las edificaciones existentes, propias o ajenas. Esta distancia se fijará por el técnico redactor del



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

proyecto en función de las características de la obra, su emplazamiento, riesgos potenciales y en ningún caso será menor de 3 metros.

- El proyecto de obra incluirá la restauración de impactos que cause su construcción.
- Deberá estar enterrados o semienterrados no superará 2,00 metros de altura medidos sobre cualquier punto del terreno. La parte vista se revestirá de piedra o, en su defecto, se emplearán colores que lo integren en el paisaje en caso de ser de obra, o se recubrirán de vegetación en el caso de taludes de tierra en balsas.
- En cuanto a la perforación de pozos y galerías, habrá de estar a lo determinado por el Plan Hidrológico de La Gomera y la legislación sectorial de aplicación.



Artículo 14.- Condiciones Particulares del Turismo Rural y del Turismo Asimilable.

El turismo rural y el turismo asimilable se ajustarán a las condiciones dispuestas en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Gomera (ó documento que lo sustituya), admitiéndose en las zonas y con la capacidad alojativa máxima establecido en dicho documento. De las plazas alojativas de Turismo Asimilable asignadas por el planeamiento territorial, 30 se ubicarán en Chipude, 20 en Valle Bajo y resto del área de Vallehermoso y 25 en la zona de Alojera y San Borondón. Sin embargo, las 214 plazas de turismo rural, al tratarse de usos a establecer en edificaciones anteriores a 1950, se distribuirán territorialmente en las zonas aptas para este uso señaladas en los planos de ordenación que el instrumento territorial determine.

Artículo 15.- Condiciones Particulares para los Accesos en Suelo Rústico.

1.- CONDICIONES GENERALES PARA LOS ACCESOS EN SUELO RÚSTICO.

Con carácter general, no podrán abrirse nuevos accesos en suelo rústico si no están previstos expresamente en el presente Plan General o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo del mismo. Se permitirán, en los accesos preexistentes, obras de reparación, conservación y mejora. Con carácter excepcional, se permitirá la apertura de nuevos accesos con fines agrarios.

A estos efectos, se considerarán accesos preexistentes los grafiados en los correspondientes planos del presente Plan General u oficiales, tales como Catastrales,



de Carreteras o Militares de caminos, vías rurales y pistas forestales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.

Se garantizará el respeto a los accesos, tales como caminos a pie de uso público, caminos reales, o senderos turísticos. Cualquier obra que afecte a estos accesos deberá garantizar sus condiciones preexistentes. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.



La sección transversal de la vía tendrá como máximo hasta 4 metros con apartaderos debiendo, en todo caso, no suponer una alteración significativa del perfil natural del terreno, no admitiéndose la explanación para el terraplenado con taludes con pendientes superior al 50% ni alteración sustancial de la vegetación preexistente. Los taludes resultantes de la ampliación de los accesos deberán ser adecuadamente reconstruidos y revegetados.

2.- CONDICIONES PARA LOS ACCESOS DE USO RESIDENCIAL.

2.1.- Condiciones para el acceso en suelo rústico de Asentamiento Rural

Sólo se permitirán la apertura de aquellos accesos previstos en la ordenación pormenorizada de los mismos.

2.2.- Condiciones para el acceso para las Edificaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación.

No se permitirá la apertura de nuevos accesos, limitándose las intervenciones a la reparación, conservación para la mejora de las condiciones de los mismos, como acceso a las edificaciones preexistentes.

Artículo 16.- Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico.

1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en el TRLOTG-LENC.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

2. Toda parcelación rústica está sujeta, según el artículo 80.2 del TRLOTG-LENC, a previa licencia municipal.
3. No se podrán autorizar ni ejecutar parcelaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida, en su caso, en estas Normas para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo, con las excepciones previstas en la legislación correspondiente.
4. En el ámbito de los asentamientos rurales delimitados por el Plan General de Ordenación, las parcelaciones y segregaciones se ajustarán a las determinaciones establecidas en dicha categoría de suelo.
5. Las parcelaciones y segregaciones rústicas se realizarán evitando, en lo posible, la ruptura de linderos visibles, muros, terrazas y demás elementos característicos de la estructura del paisaje.



CAPITULO II SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES AMBIENTALES.

Artículo 17.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

La regulación de los usos e intervenciones en los Espacios Naturales Protegidos se remitirá a sus instrumentos específicos de ordenación que son los siguientes:

- El Parque Nacional de Garajonay cuenta con el Plan Rector de Uso y Gestión aprobado por R.D. 1531/1986, de 30 de mayo de 1986, por el que se habrán de regir las actuaciones que afecten a dicho ámbito de protección nacional.
- El Parque Rural de Valle Gran Rey cuenta con el Plan Rector de Uso y Gestión aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 3 de abril de 2.006.
- El Monumento Natural de Los Organos cuenta con el Plan Rector de Uso y Gestión aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2.005.
- El Monumento Natural de Roque Cano cuenta con el Plan Rector de Uso y Gestión aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2.005.

- El Monumento Natural de Roque Blanco cuenta con el Plan Rector de Uso y Gestión aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2.005.
- El Paisaje Protegido de Orone cuenta con el Avance aprobado por Resolución del Ilmo. Sr. Director General de Ordenación del Territorio de fecha 27 de julio de 2.004.
- El Monumento Natural de La Fortaleza cuenta con el Avance aprobado por Resolución del Ilmo. Sr. Director General de Ordenación del Territorio de fecha 23 de julio de 2.003.
- El Monumento Natural del Lomo del Carretón cuenta con el Avance aprobado por Resolución del Ilmo. Sr. General de Ordenación del Territorio de fecha 14 de octubre de 2.003.



Artículo 18.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE).

1. Se aplica este régimen al suelo comprendido en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de Garajonay. Es uso característico el medioambiental.
2. Se permite el turismo rural en los ámbitos turísticos señalados en el Plan.
3. De acuerdo con la modificación al artículo 4 de la Ley 3/81, por la que se crea el Parque Nacional de Garajonay, introducida por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, se prohíbe toda nueva construcción, excepto las de interés general y las obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes.
4. Excepcionalmente, y de acuerdo a la mencionada modificación del artículo 4 de la Ley 3/81, el Plan General autoriza nuevas edificaciones destinadas a hacer frente al crecimiento natural de las poblaciones actualmente asentadas en dichos núcleos, así como la rehabilitación de edificaciones preexistentes con destino al turismo rural.

En aquellos núcleos de población con edificación concentrada se podrán autorizar nuevas edificaciones que permitan su colmatación con igual destino al previsto en el párrafo anterior.

Como los asentamientos tienen ordenación pomenorizada dada por el Plan General, la administración concedente de la licencia de edificación dará



tráslado de la misma al Patronato del Parque en el plazo de diez días, para su conocimiento y efectos.



Artículo 19.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).

Son Usos Característicos los medioambientales destinados a la conservación de los valores objeto de protección y del paisaje propio de Vallehermoso y los usos científicos, educativos y recreativos de disfrute de la naturaleza.

A este respecto, se incluye la restauración y plantación de vegetación presente en la zona, según los criterios establecidos en estas Normas.

Se consideran Usos compatibles:

- a) Los señalados como tales para el suelo rústico de protección natural.
- b) El mantenimiento de los cultivos y de sus terrazas y de los elementos fundamentales de la calidad visual de la unidad de paisaje.
- c) Los aprovechamientos acuíferos, cinegéticos y apícolas.
- d) Ejecución y mantenimiento de las obras públicas de infraestructuras.
- e) Los usos y actividades que se declaren de interés general, y hayan de emplazarse necesariamente en dicho suelo, por tener relación con las actividades culturales y de ocio de la población, ligados al disfrute y fomento del paisaje.
- f) El turismo rural en los ámbitos señalados en el Plan.
- g) La rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico con las condiciones señaladas en el art. 12 del presente tomo.
- h) Los usos, construcciones e instalaciones agrarias que se señalan en el artículo 13.1, 13.2, 13.3 y 13.4 del presente tomo.

Todos los demás, por considerarse incompatibles con la finalidad de protección, se establecen como Usos Prohibidos y, en particular, los siguientes:

- a) La introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga.
- b) Las caravanas con fines de lucro y recreo, y con más de tres vehículos, reguladas por el Decreto 124/1995, de 11 de mayo por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias.



Artículo 20.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC).



Comprende el suelo rústico de protección cultural aquellos ámbitos de preservación de yacimientos arqueológicos, así como edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, y su entorno inmediato. Además, se incluyen los senderos de la red municipal a excepción de su tránsito por suelo urbano, los cuales aparecen representados en los planos de clasificación del suelo.

Se consideran Usos Compatibles:

Los usos y actividades destinados a la protección y preservación de yacimientos arqueológicos.

Los usos y actividades que persigan la conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio cultural, así como las actividades de uso y disfrute del mismo.

Las Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la constitución de los Parques Arqueológicos, cuya finalidad será la protección de la degradación y el acondicionamiento para la visita pública, así como centros científicos o de investigación, siempre con pleno respeto a la normativa sectorial de aplicación.

Se consideran Usos Prohibidos:

- Los no relacionados como compatibles.
- Los movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras, así como nuevas roturaciones de terrenos para usos agrícolas.
- La apertura de nuevos accesos.
- La realización de vertidos, enterramientos o incineraciones de residuos.
- La expoliación de los yacimientos arqueológicos.
- Tránsito de vehículos de motor fuera de los accesos existentes y autorizados.

Artículo 21.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera y Litoral (SRPL).

Está constituido por el dominio público marítimo-terrestre y la zona de servidumbre de protección y tránsito.



Son aplicables en los ámbitos correspondientes, según el plano de clasificación y categorización del suelo y con las limitaciones de la normativa de Costas, los regímenes de las categorías de suelo rústico a las que se superpone, en su caso.

Es de aplicación, en todos los casos, la Ley de Costas y su Reglamento:

- Esta categoría de suelo estará sujeta a las determinaciones de la Ley de Costas: la regulación de usos, edificaciones e instalaciones según lo determinado en el Capítulo I del Título II y Capítulo I del Título III (art. 23 al 29); la zona de influencia según el Capítulo IV del Título II (art. 30); las obras e instalaciones preexistentes según la disposición transitoria 4ª; el tratamiento de aguas residuales conforme el art. 4.4.6.
- Los usos y edificaciones permitidos serán aquellos que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones de ocio y servicio propias de las zonas de playa, regulados según la Ley de Costas.
- Es necesario la obtención del título habilitante correspondiente para las actuaciones permitidas por la Ley de Costas y su Reglamento en el suelo de Dominio Público Marítimo-Terrestre o sus servidumbres.



CAPITULO III SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE VALORES ECONÓMICOS.

Artículo 22.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA).

1. Este suelo está integrado por los terrenos susceptibles de aprovechamiento o potencialmente agrícolas, ganaderos, así como los constituidos por aquellas zonas que tradicionalmente han sido de uso agrícola. También se incluye un sector muy localizado destinado a la conservación de una población de tarajales.
2. En el suelo rústico de protección agraria (SRPA) se establecen tres subcategorías en función del uso preferente a desarrollar en cada una de ellas:
 - SRPA-1: Zonas de uso preferente agrícola.
 - SRPA-2: Zonas de uso preferente ganadero.
 - SRPA-3: Zona de uso jardín botánico.
3. Para el Suelo Rústico de Protección Agraria SRPA-1 y SRPA-2, tendrán la consideración de Usos Compatibles:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,



- Movimientos de tierras, roturaciones y sorribas.
- Muros de contención y bancales de uso agrícola, donde se dará preferencia al sistema constructivo tradicional de la isla de la Gomera.
- Cerramientos de parcela o vallados, corrales y rediles.
- Cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuarias tales como son las bodegas y lagares.
- Almacén agrícola.
- Alpendes.
- Construcciones e instalaciones de uso y producción agraria (queserías u otras análogas).
- Estanques, depósitos de agua y pozos.
- Apicultura.
- El pastoreo y la trashumancia en torno a las vías pecuarias según lo dispuesto en la Normativa para las políticas sectoriales de este Plan General.
- La ganadería estabulada familiar y artesanal, de forma temporal, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades ganaderas; hasta que los determine el Plan de Ordenación del Sector.
- Las intervenciones en las infraestructuras preexistentes tales como la reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento del uso establecido.
- Usos y actividades educativas/ambientales y ocio recreativo, tales como el senderismo ó los deportes de contacto con la naturaleza.
- Actividades cinegéticas, conforme a su legislación específica.
- La gestión y aprovechamientos forestales siempre y cuando se realicen para mejorar los bosques o para prevenir incendios, accidentes u otras catástrofes naturales.
- El aprovechamiento de nacientes, fuentes o galerías de agua ya existentes que no impliquen el desarrollo de infraestructuras tecnológicas ni construcciones de explotación nuevas.
- El uso turístico, en las modalidades de turismo rural o asimilable, en las zonas señaladas al efecto.
- Intervenciones en edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMIAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,

El Secretario,



4. En la categoría de SRPA-2 se considera, además, Uso Compatible:
 - La ganadería estabulada industrial, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades ganaderas, hasta que los determine el Plan de Ordenación del Sector.

5. Son Usos Prohibidos en ambas categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria los restantes usos e intervenciones no compatibles en las presentes normas y, en particular:
 - Los almacenes que no tengan uso agropecuario.
 - La apertura de nuevas vías, excepto aquellas debidamente justificadas y siempre con las condiciones establecidas en esta normativa.

6. La subcategoría agraria denominada como "SRPA-3" aparece representada en los planos de clasificación del suelo y sólo se localiza en la desembocadura del barranco de Vallehermoso (Valle Abajo).

7. Se permite la construcción de un jardín botánico destinado al ocio público, cuyo objetivo principal sea la conservación de los tarajales más significativos de la población de *Tamarix canariensis* según la localización anteriormente citada. Así como todos aquellos actos e intervenciones destinadas al mantenimiento del jardín botánico y las actuaciones complementarias al mismo.

8. Son usos prohibidos los restantes usos e intervenciones no autorizados o permitidos en las presentes normas, y particularmente la tala de la totalidad de la población de tarajales.

Artículo 23.- Régimen del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).

1. Está constituido por los cauces y laderas de los principales barrancos del municipio, abarcando los terrenos afectables por las avenidas. Se delimitan con el objeto de proteger sus valores naturales y culturales y de proteger los cauces de agua de eventuales invasiones.



2. Su uso característico es el medioambiental, por lo que los Usos Compatibles y Prohibidos son los correspondientes al suelo rústico de protección natural.
3. Con carácter general, no se permitirán actuaciones que modifiquen las condiciones naturales de los barrancos ó que obstaculicen el curso hidrográfico y el acceso a los cauces. Se admitirán tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas.
4. Así mismo, las obras que incidan en el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de afección requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.



Artículo 24.- Régimen del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI).

1. Este suelo está integrado por los terrenos con destino a infraestructuras, entendiéndose que constituyen elementos fundamentales de la ordenación municipal, comarcal e insular, cuya implantación condiciona de manera decisiva el ejercicio de los usos a que se dedique el territorio.
2. Para la protección de la Infraestructura viaria, el régimen de usos respetará las zonas de dominio público y servidumbres de protección en los términos establecidos en su legislación específica (Ley de Carreteras de Canarias y su Reglamento), admitiéndose las instalaciones al servicio de las carreteras, tales como las gasolineras.
3. Infraestructuras de telecomunicaciones: se admiten instalaciones de esta naturaleza de escasa entidad, realizada con materiales fácilmente desmontables, con una altura máxima de tres (3) metros.
4. Infraestructuras hidráulicas: deben estar previstas por un instrumento de ordenación sectorial (tal como el Plan Hidrológico de La Gomera o actuaciones en desarrollo del mismo), admitiéndose los usos compatibles con su normativa sectorial específica y en las condiciones que se autorice por el Consejo Insular de Aguas de La Gomera.
5. Infraestructuras de Residuos: el punto limpio se localizará en una parcela ubicada al sur de Chipude, junto a la carretera de acceso a este núcleo de población



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario,

(véase los planos de clasificación del suelo). Esta situación se ha justificado ambientalmente en la Memoria de Información, optándose por un lugar que no presenta valores ambientales de especial valor, con el menor impacto visual paisajístico posible.



CAPITULO IV SUELO RÚSTICO CON FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO.

Artículo 25.- Régimen de los Asentamientos Rurales (AR).

1. Esta categoría de suelo rústico está referida a entidades de población existente con mayor o menor grado de concentración, que el Plan ha categorizado como tales por cumplir con las condiciones establecidas en el art. 55.c).1). del TRLOTCLENC y en las Directrices de Ordenación General (DOG 63).
2. Se considerará parcela edificable, aquella que tenga acceso al sistema rodado o peatonal que se recoge en la documentación gráfica de este Plan General y que queda incluida dentro del área edificable definida en los planos de ordenación de los asentamientos. Asimismo, se podrán autorizar, en las zonas no señaladas como suelo edificable, ampliaciones de edificaciones existentes (según las condiciones señaladas en el artículo 12.5 del presente tomo), siempre y cuando dichas áreas no esté destinada a viales, caminos, plazas, zonas verdes o cualquier otro espacio público definido en los planos del asentamiento.
3. Dentro de estas áreas, no se establece alineaciones para la edificación, pudiendo ser libre.
4. La rasante se tomará sobre el terreno natural en el centro de la fachada principal de la edificación en relación con el vial o senda peatonal.
5. Las edificaciones serán de cómo máximo 1 Planta en las zonas AR-1 y dos plantas en las zonas AR-2.
6. Podrán ser edificaciones aisladas o adosadas entre si. En cualquier caso la edificación se adaptará a la morfología de la parcela en la que se ubica y de las edificaciones colindantes, manteniendo las características tradicionales de la arquitectura del entorno.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



7. La superficie máxima edificable será de 120 m². No se considerará a estos efectos la superficie ocupada por el garaje (máximo 24 m²).
8. La cubierta podrá ser plana o inclinada, en este caso deberá ser de teja. Sobre cubierta, sólo se permitirán edificaciones como cajas de escaleras y cuartos lavaderos, retranqueados 3,00 metros de cualquier fachada del edificio, acabados con cubierta de tejas a cuatro aguas y con una altura máxima de piso a techo de 2,50 metros. El lavadero tendrá una superficie construida máxima de 4,00 m². En la planta de cubierta se permitirá albergar las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria o energía eléctrica fotovoltaica (energía solar) y depósitos acumuladores de agua potable.
9. Las unidades edificadas deberán contar con acceso rodado o peatonal.
10. No se admitirá sobresalir de la alineación de la edificación con ningún tipo de vuelo.
11. En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera u, otras siempre de colores oscuros (marrones, ocre, etc.), imitando la madera.
12. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será la común del entorno donde se vaya a ubicar el edificio, primando la proporción vertical sobre la horizontal, tanto en puertas como en ventanas.
13. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.
14. No serán parcelas edificables las que tengan una fachada inferior a seis metros o en las que no se pueda inscribir un círculo de seis metros de diámetro, con excepción de aquellas que queden definidas por dos medianeras ya consolidadas y en las que se pueda desarrollar un proyecto que cumpla las condiciones de habitabilidad.
15. Serán Usos Compatibles: el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar, el terciario en la modalidad de taller artesanal, el turismo en sus modalidades rural y/o asimilable, dotaciones, espacios libres, comercial de pequeña dimensión al servicio del asentamiento, cuartos de aperos y bares y/o restaurantes.

16. La capacidad máxima alojativa de cada asentamiento en que se admita este uso no podrá superar el 50 % de la población residente reflejada en la memoria de ordenación.
17. Los asentamientos rurales delimitados en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional del Garajonay estarán, además, afectados por la legislación específica de creación del Parque (Ley 3/1981, modificada por la 62/2003).
18. Los Asentamientos Rurales de la zona de Tamargada (Simancas, Mazapeces, Hoya de Los Mocanes – Los Descansaderos, Pie de La Cuesta) y en Cubaba y Tazo sólo se admitirán actuaciones de mantenimiento y conservación de los valores naturales y antrópicos que configuran el paisaje. No se admitirá la apertura de nuevas vías ni la implantación de usos y/o edificaciones que puedan alterar el entorno (incluyendo cualquier tipo de desmonte que altere el perfil de los bancales existentes).





PLAN GRAL. DE ORDENACIÓN DE VALLEHERMOSO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

TITULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 26.- Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable

1. El Suelo Urbanizable se categoriza como Sectorizado Ordenado y se divide en dos Sectores que se ubican en La Dama. Esto se refleja perfectamente en el tomo de Memoria de Ordenación Pormenorizada y Memoria de Ordenación Estructural.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario,

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.



1. Conforme al art. 44.4. del TRLOT-LENC, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades que existentes al tiempo de la aprobación del Plan General que resultaran disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación, por lo que le serán de aplicación las reglas establecidas en dicho artículo.
2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación se redactará un Plan Especial de Ordenación que contendrá el *Catálogo de Edificaciones no Amparadas por Licencia* (edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997), de conformidad a lo establecido en la Disposición Adicional Primera del TRLOT-LENC.
3. Las edificaciones incluidas en el *Catálogo de Patrimonio Arquitectónico* del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones zonales que se establecen, siéndoles de aplicación las determinaciones reflejadas en las fichas del Catálogo.

Las Palmas de Gran Canaria, a agosto de 2008

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO

Fdo.- Francisco Glez Glez-Jaraba

Fdo.- José M. Díaz Martínez



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,



GLOSARIO



ACLARACIONES SOBRE LOS USOS DE ESTE PLAN GENERAL:



1.- **Conservación medioambiental**, incluye el los siguientes grupos de actividades: las de vigilancia ambiental, la de limpieza y corrección de impactos, la extinción de incendios, las de silvicultura de protección y conservación, las de cambio de especies, la repoblación y el control de poblaciones animales y vegetales.

2.- **Usos científicos sobre los recursos naturales**, observación, recolección de unos pocos especímenes o muestras, pequeñas perforaciones, vallados, etc. de investigación, cartografía, fotografía, inventarios, observación y control astronómico, estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, fauna, sobre el clima, etc.

3.- **Educación ambiental**, se trata de actividades relacionadas con la interpretación de la naturaleza y de educación en la naturaleza, guiada o no.

4.- **Esparcimiento en espacios no adaptados**, excepto el esparcimiento con vehículos de motor, con o sin asistencia de público. Ni los eventos que conlleven asistencia de público.

5.- **Esparcimiento en espacios adaptados**, son actividades que se desarrollan en espacios que se mantienen poco transformados con respecto al entorno natural.

6.- **Instalaciones recreativas** (zoológicos, exhibición de animales, de plantas y/o cultivos agrícolas), parque marítimo, centros ecuestres, pequeños campos de golf, tiro al plato, tiro al arco, áreas de acampada, etc.

7.- **Dotacional educativo**, inmuebles donde se imparte formación mediante enseñanzas regladas en el marco oficial vigente. No se incluyen los centros que no tengan homologación oficial, independientemente de su titularidad.

8.- **Dotacional cultural**, inmuebles destinados permanentemente a la conservación y transmisión de la cultura, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, casas de cultura, auditorios, etc.

9.- **Dotacional sanitario**, inmuebles donde se presta atención médica a la población (hospitales, clínicas, centros de salud, etc.), públicos o privados.

10.- **Dotacional asistencial**, inmuebles y las parcelas vinculadas destinadas a la prestación de servicios sociales no sanitarios (centros de tercera edad, casas cuna, de acogida o de beneficencia, guarderías, centros de rehabilitación, etc.).

11.- **Dotacional deportivo**, espacios donde se ubican instalaciones para la práctica de deportes. No se considerarán de uso dotacional las instalaciones deportivas de titularidad privada (clubes deportivos, campos de golf, gimnasios, etc.).

12.- **Dotacional de esparcimiento**, aquellos espacios libres sin apenas edificación de titularidad pública, como parques forestales, parques periurbanos, jardines, plazas, áreas peatonales, etc.

13.- **Uso dotacional de la administración pública**, espacios en los que se desarrollan actividades de gestión de asuntos públicos, se incluirían entre estas, las dependencias de

servicios del estado, comunidad autónoma, cabildo, ayuntamiento, juzgados y similares, centros oficiales, oficinas de correos, etc. No se incluyen las dedicadas a actividades empresariales y/o comerciales (uso terciario de oficinas).

14.- Usos dotacionales de defensa, seguridad y mantenimiento, dependencias donde se concentran servicios destinados a la salvaguarda de personas y bienes, así como mantener el estado de conservación de los espacios públicos, siempre que sean ejercidos por personal de la Administración Pública.

15.- Otros usos dotacionales, centros religiosos, centros de visitantes y similares, centros de investigación y desarrollo, centros de apoyo productivo (bodegas, centros de investigación agraria, granjas experimentales, etc.), centros de abastecimiento (mercados de abastos, mataderos, etc.), perreras y similares y cementerios.

16.- Infraestructuras hidráulicas, como galerías, sondeos, pozos, tomaderos, pequeñas presas, grandes presas y balsas, estanques, depósitos reguladores, estaciones de tratamiento de agua (desaladoras), conducciones de transporte, conducciones agrícolas, conducciones urbanas, conducciones de aguas depuradas.

17.- Infraestructuras de saneamiento, fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras y emisarios submarinos.

18.- Infraestructuras de energía, central térmica, central extensiva de producción de energía renovable, minicentral de energía, generador eléctrico, líneas de transporte, líneas de distribución, líneas de conexión, subestación de transformación, centro troncales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas troncales terrestres, líneas secundarias, etc.

19.- infraestructuras de telecomunicación, son las destinadas a la recepción o transmisión de datos, por radioelectricidad, medios ópticos o sistemas electromagnéticos, tales como centrales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas de comunicación, etc.

20.- Infraestructura de tratamiento de residuos, Punto limpio, plantas de transferencia, vertedero de inertes, vertedero controlado, planta de residuos peligrosos, plantas de chatarras e incineradores.

21.- Infraestructuras viarias y de transporte terrestre, autopistas y autovías, carreteras, vías urbanas estructurantes, calles urbanas, canales de tráfico especializado, aparcamientos públicos, estacionamientos restringidos, estaciones de transporte terrestre, estaciones de servicio, vías rurales, senderos y peatonales urbanos. De transporte aéreo, tales como helipuertos.

22.- Infraestructuras portuarias, puertos pesqueros, puertos deportivos, embarcaderos, varaderos y similares.

23.- Materiales forestales, pinocha, leña, horquetas, varas, zujes y horquilletas, plantas medicinales, setas o similares, palmas, guarapo, etc.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,

El Secretario,



24.- Apicultura, entendiéndose esta como el aprovechamiento apícola consistente en la colocación de colmenas para producción de miel de flores silvestres, sin otras instalaciones.

25.- Mantenimiento de cultivos, corresponde al ejercicio de la actividad agrícola en terrenos ya preparados para el desarrollo de este uso en forma tradicional y con intensidad moderada.

Lleva aparejadas como intervenciones propias la remoción de ejemplares de la flora y fauna silvestre dentro de las áreas de cultivo, siempre de acuerdo a la legislación sectorial de aplicación, y las de plantación y recolección de cultivos.

26.- Nuevos cultivos tradicionales, se entienden propias de este nivel, además de las anteriores, las que conllevan nuevos abancalamientos, las de vallado y las de ampliación de viarios, instalaciones y edificaciones existentes hasta los límites justificados por las necesidades agrícolas. También podrán autorizarse nuevas instalaciones y edificios (cuartos de aperos, pequeñas bodegas, queserías, silos, estanques, etc.) si se justifica la necesidad de emplazarse junto a cultivos.

27.- Cultivos intensivos sin cubrición, en esta se admite una mayor intensidad de las obras e intervenciones vinculadas necesarias, señaladas en el punto anterior. No se permite el empleo generalizado de sistemas de cubrición de cultivos (invernaderos).

28.- Cultivos intensivos con cubrición, se trata de cultivos con obras de intensidad alta como las descritas anteriormente, pero se permite de forma generalizada la cubrición de cultivos.

29.- Pastoreo extensivo, cuando la actividad se desarrolla mayoritariamente en campo abierto, sin perjuicio de que los animales se recojan en rediles. Esta actividad conlleva si es necesaria la mejora de las instalaciones y edificaciones existentes, así como la ejecución de nuevos vallados.

30.- Instalaciones ganaderas (estabuladas), se consideran compatibles en general con las fincas de cultivos e incluso con las viviendas emplazadas en suelo rústico (ver normativa sectorial), el número máximo de animales lo fija la normativa sectorial, y tiene asociadas las obras, edificaciones e instalaciones que estrictamente se necesiten para el desarrollo de la actividad ganadera.

31.- Guarda de animales domésticos, para fines tales como compañía de seres humanos, ocio, vigilancia, etc., guarderías de animales de compañía, los centros de adiestramiento, los criaderos de este tipo de animales, etc., además de los establos o similares donde se guardan animales para prácticas recreativas o deportivas, pero no se ejercen estas actividades.

32.- Usos extractivos-mineros, comprenden el conjunto de actividades consistentes en la retirada de materiales geológicos para su posterior aprovechamiento. No forman parte de este uso las extracciones de agua, ni el aprovechamiento de los recursos minerales extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de los terrenos autorizados.

33.- Industrias asociadas, son las industrias destinadas a la transformación o elaboración de materias a partir de los materiales geológicos (p. ej. Plantas de trituración, de hormigón hidráulico, hormigón asfáltico, etc.).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,



34.- Usos cinegéticos, o de caza comprenden las actividades consistentes en buscar, perseguir, matar y cobrar animales silvestres. Solo sobre animales que tengan calificación cinegética.

35.- Pesca artesanal, realizada en pequeñas embarcaciones en las cercanías de la costa, con capturas reducidas.

36.- Acuicultura, comprende las actividades destinadas al cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales o plantas en un medio acuícola, tanto la que se realiza en artefactos móviles en el mar como fijos o móviles en tierra.

37.- Industria vinculada a usos primarios (agropecuarios), tales como locales donde se prepara la leche y sus derivados, se prepara el guarapo y sus derivados, las bodegas para elaboración de vino a partir de viñas de la zona, las embotelladoras de agua mineral natural potable, etc.

38.- Artesanía y oficios artísticos (cestería, alfarería, etc.), son los propios de locales donde se obtienen o elaboran productos de forma no seriada o en pequeñas series, se incluye la venta directa de los bienes producidos artesanalmente.

39.- Comercio minorista, tales como pequeños locales de peluquerías, revelado de fotografía, supermercados, etc. en locales que no superen los 200 m².

40.- Hostelería, para aquellos en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior por el público, entre ellos, quioscos, terrazas, bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 personas.

41.- Oficinas, se adscriben a espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros de información u otros análogos. Se admiten sólo los despachos profesionales.

42.- Establecimiento de turismo rural, los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situados en el medio rural.

43.- Campamentos de turismo, los espacios acondicionados para la prestación de servicios de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con tiendas de campaña, caravanas o similares, transportados por el usuario y retirados al acabar su estancia.

44.- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza (hoteles ligados a la naturaleza), inmueble en el que se prestan servicios en régimen de explotación, en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 40 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

45.- Usos residenciales, son de uso residencial los espacios destinados al alojamiento permanente de personas, conformados por viviendas y los espacios vinculados a estas, tales como áreas libres privadas, jardines, garajes, etc.



46.- Intervenciones sobre flora y fauna, son todas aquellas que afectan a ejemplares de la fauna y flora sin producir cambios significativos de las condiciones físicas, químicas o de otra naturaleza del suelo soporte de los mismos, por ejemplo: recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos, aprovechamiento de especies vegetales, remoción de especies vegetales y animales.

47.- Roturación, consistente en el labrado de la cubierta fértil del terreno para prepararlo para el cultivo agrícola u otras finalidades análogas.

48.- Aporte de tierra, consistente en añadir nuevo material edáfico a un terreno de cultivo al objeto de aumentar su fertilidad.

49.- Abancalamiento, la de conversión de un terreno en pendiente en terrazas sensiblemente horizontales, mediante extracciones y rellenos, con o sin muros de contención.

50.- Explanaciones, las actuaciones que comprenden las obras para convertir un terreno en pendiente en otro sensiblemente plano, pero sin ser consideradas de urbanización.

51.- Rehabilitación orográfica, las que mediante movimientos de tierras y construcción de elementos soportes, tienen por objeto disminuir el impacto paisajístico y restaurar hacia su forma natural la orografía de terrenos degradados por afecciones antrópicas.

52.- Intervenciones sobre la red viaria y de transporte, las obras que tienen por objeto la actuación sobre uno o varios elementos viarios o canales de transporte, implicando al territorio circundante lo mínimo posible.

53.- Intervenciones sobre las instalaciones, son todas aquellas que, sin ser de edificación, se concretan en la colocación sobre el territorio de volúmenes artificiales, vinculados a una funcionalidad específica, tales como: las de vallado, la colocación de soportes señalizadores, cabinas de teléfono, paradas de guagua, postes, bancos, etc., las de implantación de ferias, carpas de espectáculos al aire libre y las que afectan a infraestructuras de servicio, tales como tuberías y canales, depósitos y depuradoras, generadores de energía, soporte de tendidos eléctricos, antenas, etc.

54.- Intervenciones de edificación, son todas aquellas que suponen la demolición, modificación, reparación, acondicionamiento, rehabilitación, ampliación y reconstrucción con las características dadas para cada categoría de suelo y de acuerdo con la legislación específica de ampliación.